

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 9Co/130/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4411218359  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 06. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ingrid Vallová  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2013:4411218359.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Ingrid Vallovej a členiek senátu JUDr. Veroniky Svoradovej a JUDr. Kataríny Marčekovej, v právnej veci žalobcov: 1. M. P., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom A., J. XX, 2. A. P., nar. XX. XX. XXXX, bytom J. XXX, 3. E. E., nar. XX. XX. XXXX, bytom J., C. E. XXX/XX, žalobcovia v 1. až 3. rade zastúpení D.. D. P., akad. mal. so sídlom A., E. 2, proti žalovanému: A. P., nar. XX. XX. XXXX, bytom M., Z. XXX/X, prechodne bytom J. XXX, o vypratanie nehnuteľnosti, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Nové Zámky zo dňa 19. marca 2012, č. k. 4C/210/2011-35, takto

### rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej vyhovujúcej časti a v časti náhrady trov konania potvrdzuje.

Žalobcom v 1. až 3. rade náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa uložil žalovanému povinnosť vypratať a odovzdať žalobcom v 1. až 3. rade nehnuteľnosť vedenú na LV č. XXXX Správy katastra Nové Zámky pre kat. úz. F. J. a to parc. registra „E“ č. 520/25 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 706 m<sup>2</sup> spolu s rodinným domom súp. č. XXX, ktorý pozostáva zo štyroch izieb a z príslušenstva a to kuchyne a pivnice, do 15 dní po právoplatnosti rozsudku. Súd konanie v časti o zaplatenie zameškaného nájomného v sume 150 eur a za úhradu za spotrebu plynu vo výške 500 eur zastavil. Zároveň upravil Daňový úrad Nitra, pobočka Štúrovo, aby žalobcom v 1. až 3. rade vrátil súdny poplatok vo výške 32,40 eur do 30 dní po právoplatnosti uznesenia. Žalovaného zaviazal zaplatiť žalobcom v 1. až 3. rade trovy konania v sume 106,20 eura do troch dní po právoplatnosti rozsudku.

Po právnej stránke svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka a vykonaným dokazovaním zistil, že žalobcovia sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností vedených na LV č. XXXX pre kat. úz. J. ako parc. registra „E“ č. 520/25 o výmere 706 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria s rodinným domom súp. č. XXX, každý v 1/3-ine. Žalobkyňa v 3. rade na základe nájomnej zmluvy zo dňa 02. 08. 2010 prenajala žalovanému nehnuteľnosti, pričom nájomné bolo dohodnuté vo výške 33 eur za mesiac v hotovosti s tým, že žalovaný bude pravidelne platiť elektriku a plyn. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú, t. j. na dobu jedného roka od podpísania nájomnej zmluvy. Žalobkyňa v 3. rade vyzvala žalovaného listom, ktorý žalovaný prevzal dňa 23. 07. 2011, na uvoľnenie prenajatého rodinného domu najneskôr do 03. 08. 2011. Vzhľadom na to, že žalovaný mal nedoplatok na nájomnom vo výške 120 eur a nedoplatok za plyn vo výške 450 eur, žalobkyňa v 3. rade mu dala možnosť odkladu vypratania nehnuteľnosti do 15. 08. 2011 s tým, že do tohto termínu žalovaný uhradí nedoplatky. Žalovaný však predmetnú nehnuteľnosť nevypratával a ku dňu podania návrhu činil jeho nedoplatok na nájomnom 150 eur a nedoplatok za spotrebu plynu 500 eur.

Vykonaným dokazovaním súd dospel k záveru, že žaloba bola podaná dôvodne, keď mal za preukázané, že rodinný dom súp. č. XXX je samostatným predmetom práva a žalobcovia sú jeho vlastníckmi. Žalovaný užíva dom bez právneho titulu, nakoľko medzi účastníkmi konania nebola uzatvorená nájomná zmluva, ani iná zmluva, v zmysle ktorej by mal žalovaný titul na užívanie nehnuteľností, nakoľko nájomná zmluva bola podpísaná len na dobu určitú. Po uplynutí doby nájmu bol žalovaný povinný vypratať predmetnú nehnuteľnosť, preto nie sú namieste jeho námietky, že mu nebola doručená písomná výpoveď z nájmu, keď sám svojím podpisom deklaroval, že výzvu na vypratanie domu prevzal, rovnako aj dohodu o odklade vypratania rodinného domu. Bol si vedomý toho, že žalobcovia nemali v úmysle pokračovať v nájomnom vzťahu. Neobstoja námietky žalovaného ani v tom smere, že riadne platí nájom za nehnuteľnosť, keď žalobcovia uviedli, že žalovaný vyplatil nedoplatok na nájomnom až po tom, ako obdržal predvolanie na pojednávanie dňa 03. 11. 2011. Vzhľadom na zistený skutkový stav súd konštatoval, že žaloba bola podaná dôvodne a v zmysle § 126 OZ. Sú dané podmienky na vypratanie nehnuteľnosti, pretože žalovaný neoprávnene zasahuje do vlastníckeho práva žalobcov, a preto súd žalobe v plnom rozsahu vyhovel. Konanie v časti o zaplatenie 150 eur titulom zameškaného nájomného a sumy 500 eur za spotrebu plynu zastavil v zmysle § 96 ods. 1 až 3 OSP, vzhľadom na skutočnosť, že žalobcovia prostredníctvom svojho zástupcu v tejto časti zobrali žalobu v celom rozsahu späť. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 OSP tak, že v konaní plne úspešným žalobcom priznal ich náhradu sumou 106,25 eura, ktorá suma pozostáva zo zaplateného súdneho poplatku za žalobu, nakoľko súd žalobcom vrátil súdny poplatok prostredníctvom Daňového úradu vo výške 32,40 eura, vzhľadom na skutočnosť, že pred prvým pojednávaním vzali žalobu v časti o zaplatenie 650 eur späť.

Rozsudok súdu prvého stupňa v jeho vyhovujúcej časti týkajúcej sa vypratania nehnuteľnosti, ako aj v časti náhrady trov konania napadol v zákonnej lehote odvolaním žalovaný, ktorý namietal nesprávne právne posúdenie veci. Domáhal sa zmeny rozhodnutia súdu prvého stupňa a zamietnutia návrhu na vypratanie nehnuteľnosti. Dôvodil tým, že na nájomnej zmluve sa nenachádza údaj, odkedy je zmluva na dobu 1 roku platne uzatvorená, na zmluve sa nachádza len dátum, kedy bola zmluva podpísaná. Výzva na vypratanie rodinného domu zo dňa 02. 08. 2010 je neplatná, pretože nebola overená notárom. Má za to, že (tu zrejme) plynie platná výpovedná 6-mesačná lehota, pretože neobdržal notárom písomne overenú výpovednú lehotu. Na výzvu súdu prvého stupňa zo dňa 16. 05. 2012 učenú uznesením pod č. k. 4C/210/2011-45, v zmysle ktorej súd vyzval žalovaného, aby uviedol, v akom rozsahu napáda rozhodnutie súdu prvého stupňa, v čom toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny alebo čoho sa odvolateľ domáha, žalovaný písomným podaním zo dňa 23. 05. 2012, doručeným súdu prvého stupňa dňa 28. 05. 2012, oznámil, že rozhodnutie súdu prvého stupňa považuje za nesprávne v určení obdobia trvania doby nájmu, nakoľko nájomná zmluva uzatvorená vo J. dňa 02. 08. 2010 neobsahuje všetky potrebné náležitosti, ako je presné stanovenie počiatku a konca nájmu. V zmluve je uvedená doba nájmu na dobu určitú, t. j. jeden rok, ale nie je jednoznačne stanovené, či od podpisu nájomnej zmluvy alebo od iného dňa, namiesto toho je tam uvedené „že výpovedná lehota sa vzájomne dohodla na dobu 6 mesiacov“. Do dnešného dňa mu nebola doručená písomná výpoveď nájomnej zmluvy so 6-mesačnou výpovednou lehotou tak, ako je to uvedené v nájomnej zmluve v bode I. a v bode IV. Dňa 23. 07. 2011 síce prevzal list, v ktorom ho žalobkyňa vyzvala na uvoľnenie prenajatého rodinného domu, ale podľa nájomnej zmluvy mu mala dať písomnú výpoveď. Žiadal preto súd, aby opätovne zväžil rozhodnutie vo veci a vec uviedol na správnu mieru.

Žalobcovia sa k písomne podanému odvolaniu žalovaného nevyjadrili.

Krajský súd v Nitre preskúmal rozsudok súdu prvého stupňa v jeho napadnutej vyhovujúcej časti, ako aj v časti náhrady trov konania podľa § 212 ods. 1 a § 214 ods. 2 OSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné a rozsudok súdu prvého stupňa v jeho napadnutých častiach je potrebné podľa § 219 ods. 1 OSP ako vecne správny potvrdiť.

Predmetom konania bola žaloba žalobcov v 1. až 3. rade, ktorí sa domáhali uloženia povinnosti žalovanému vypratať a odovzdať nehnuteľnosť evidovanú na Katastrálnom úrade Nitra - Správa katastra Nové Zámky, zapísanú na LV č. XXXX, kat. úz. F. J., obec J., parc. č. 520/25, registra „E“ o výmere 706 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvorja, na ktorom je postavený rodinný dom so súp. č. XXX, ktorý pozostáva zo 4 izieb a príslušenstva, kuchyne a pivnice do 15 dní od právoplatnosti rozsudku. Konanie o zaplatenie zameškaného nájomného vo výške 150 eur a úhrady za spotrebu plynu vo výške 500 eur bolo napadnutým rozsudkom zastavené a pre absenciu odvolania v tejto časti nadobudol rozsudok súdu prvého stupňa právoplatnosť. Žalobcovia v konaní preukázali, že sú podieloví spoluvlastníci uvedenej

nehnutelnosti, každý v podiele po 1/3-ine k celku. Žalobkyňa v 3. rade dňa 02. 08. 2010 uzatvorili so žalovaným nájomnú zmluvu, na základe ktorej ponechala žalovanému predmetnú nehnuteľnosť uvedenú v bode I. zmluvy do užívania na dobu určitú jeden rok od podpísania nájomnej zmluvy. Nájomná zmluva bola podpísaná dňa 02. 08. 2010. Žalobkyňa v 3. rade doručila žalovanému výzvu na vypratanie rodinného domu, vzhľadom na skutočnosť, že 02. 08. 2011 mu vyprší nájomný pomer v zmysle uzatvorenej nájomnej zmluvy zo dňa 02. 08. 2010. Zároveň požiadala žalovaného o uvoľnenie prenajatého rodinného domu najneskôr do 03. 08. 2011. Výzvu na vypratanie rodinného domu žalovaný prevzal dňa 23. 07. 2011, čo v konaní nepoprel. Vzhľadom na skutočnosť, že žalovaný si nespĺnil svoje povinnosti vyplývajúce z bodu III. nájomnej zmluvy, žalobkyňa v 3. rade mu dala možnosť odkladu vypratania nehnuteľnosti do 15. 08. 2011 s podmienkou, že žalovaný uhradí do tohto termínu nedoplatky za spotrebu plynu vo výške 450 eur a omeškané nájomné vo výške 120 eur. Vzhľadom na skutočnosť, že žalovaný naďalej užíval domovú nehnuteľnosť bez právneho dôvodu, žalobcovia v 1. až 3. rade sa domáhali vypratania uvedenej nehnuteľnosti.

Súd prvého stupňa preskúmanú vec právne posúdil podľa § 126 ods. 1 OZ, keď mal za to, že predpokladom úspešnosti žaloby na vydanie nehnuteľnosti je, že vec sa nachádza vo faktickej moci inej osoby než vlastníka a ďalšieho predpokladu a to preukázania vlastníckeho práva žalobcu. V konaní mal za nesporne preukázané, že žalobcovia sú podielovými spoluvlastníkmi vyššie uvedených nehnuteľností, každý v podiele 1/3. Rovnako mal za preukázané, že žalovaný užíval predmetnú nehnuteľnosť na základe nájomnej zmluvy, uzatvorenej dňa 02. 08. 2010 na dobu určitú - dobu jedného roku, ktorá doba vypršala dňa 02. 08. 2011. Správny je záver súdu prvého stupňa v tom smere, že žalovaný po uplynutí nájomného vzťahu (02. 08. 2011) užíva predmetnú nehnuteľnosť bez právneho titulu, a preto žalobcovia sa dôvodne v zmysle § 126 OZ domáhali vypratania nehnuteľnosti, nakoľko žalovaný neoprávnene zasahuje do ich vlastníckeho práva.

Odvolací súd po preskúmaní veci, byť viazaný rozsahom a dôvodmi podaného odvolania, dospel k záveru, že súd prvého stupňa správne zistil skutkový stav a vec správne posúdil po právnej stránke, preto sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia a v dôvodoch svojho rozhodnutia sa obmedzuje len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia (v zmysle § 219 ods. 2 OSP).

Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia odvolací súd dodáva, že ust. § 126 ods. 1 OZ poskytuje súdnu ochranu vlastníckeho práva k hnutelným, ako aj k nehnuteľným veciam proti tomu, kto do vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje. Základnou podmienkou úspešnosti takejto vlastníckej žaloby je preukázanie vlastníckeho práva (aktívna legitimácia), ktoré právo žalobcovia preukázali, keď v konaní bolo nesporné, že sú vedení na LV č. XXXX pre kat. úz. J. ako spoluvlastníci nehnuteľností - parc. registra E“ č. 520/25 o výmere 706 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvorcia s rodinným domom súp. č. XXX a to každý v 1/3-ine. Ani preukázaním vlastníckeho práva by nemusel byť nárok žalobcov na ochranu ich vlastníctva opodstatnený, ak by žalovaný mal právo na užívanie veci alebo na zasahovanie do vlastníckeho práva na základe platnej zmluvy, vecného bremena alebo iných skutočností. V danej veci bolo nesporne preukázané, že žalovaný užíval nehnuteľnosť v spoluvlastníctve žalobcov na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 02. 08. 2010. Z bodu II. nájomnej zmluvy vyplynulo, že nájomca (žalovaný) preberá rodinný dom uvedený v bode I. (rodinný dom s pozemkom vo J., A. XXX) do nájmu na dobu určitú, t. j. jeden rok od podpísania tejto zmluvy. Nebolo sporné, že zmluva bola podpísaná dňa 02. 08. 2010, to znamená, že účastníci si dohodli nájom na dobu určitú - do 02. 08. 2011. Z uvedeného teda vyplýva, že uplynutím dojednanej doby trvania nájmu má za následok skončenie nájmu zo zákona (ex lege). Pokiaľ sa žalovaný v odvolaní bránil, že v bode IV. nájomnej zmluvy bola uvedená výpoveď v zmysle § 711 OZ, odvolací súd udáva, že ustanovenie o výpovednej dobe, vypratání a odovzdaní platia iba vtedy, ak zmluva alebo osobitné predpisy neustanovujú inak. To znamená, že ustanovenie o výpovednej dobe, ktoré bolo síce zapracované do nájomnej zmluvy, má v danom prípade iba podpornú (subsidiárnu) platnosť, pretože účastníci nájomnej zmluvy si dohodli nájomnú dobu určitú, t. z. v rámci zmluvnej voľnosti si dohodli, že nájomný pomer končí uplynutím jedného roku od podpísania zmluvy. V takomto prípade končí nájomný pomer uplynutím dohodnutej doby a ustanovenia o výpovednej dobe sa v takomto prípade nepoužijú. Rovnako za nedôvodnú považoval odvolací súd námietku žalovaného, že výzva na vypratanie nehnuteľnosti nebola notársky overená, keď pre skončenie nájmu na dobu určitú zákon nestanovuje podmienku vyzvať nájomcu na vypratanie nehnuteľnosti, pretože v prípade uplynutia dojednanej doby (bez podmienky výzvy na vypratanie nehnuteľnosti) nastupuje skončenie nájmu zo zákona.

Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa v jeho napadnutej vyhovujúcej časti a v časti náhrady trov konania ako vecne správny potvrdil.

O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol podľa § 224 ods. 1 a § 142 ods. 1 OSP tak, že úspešným žalobcom v 1. až 3. rade náhradu trov odvolacieho konania nepriznal, pretože im žiadne trovy v odvolacom konaní nevznikli.

Toto rozhodnutie prijal odvolací senát Krajského súdu v Nitre pomerom hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.